
**TRIBUNALE DI CUNEO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. 000324/14

Giudice D.ssa Natalia FIORELLO

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Stefania Rovera
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 1301
iscritto all'Albo del Tribunale di Saluzzo
C.F. RVRSFN79L44H727L*

*con studio in Costigliole Saluzzo (Cuneo) Via Saluzzo, 15
cellulare: 3406688978
fax: 0175 88594
email: rovera.stefania@libero.it / rovera.stefania@archiworldpec.it*

**Beni in Scarnafigi (Cuneo) Via Cascina Soprana, 25
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato a destinazione residenziale sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia - Cascina Soprana, 25.

Composto da:

- al piano terreno: un soggiorno, una cucina, due disimpegni, un w.c., una lavanderia, due cantine ed un ripostiglio;
- al piano primo: due camere, un bagno, due disimpegni, 4 locali adibiti a sgombero ed un balcone.

I due piani sono collegati attraverso due scale: una comune con il CORPO B e l'altra in comune con l'immobile adiacente (Fg. 24 mappale 78 sub. 2).

Posto al piano terreno e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **341 mq.** (esclusi i balconi (circa 11 mq.) e le scale).

Il fabbricato già censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 78 sub. 4, categoria A/2, classe 1, vani 8,5, rendita 504,84 €, Strada Grangia s.n.c., piano T-1.

intestato a:

xx, proprietario per 1/1

Coerenze: Fg. 24 mappale 78 sub. 2, mappale n.136, mappale n.1482, mappale n. 251, mappale 77.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso magazzino/locale di sgombero sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia - Cascina Soprana, 25, piano 2.

Risulta composto da 5 locali di sgombero e due scale: una comune con il CORPO A e l'altra in comune con l'immobile adiacente (Fg. 24 mappale 78 sub. 2).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **200 mq.** (escluse le scale).

Il fabbricato già censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 78 sub. 5, categoria C/2, classe 1, 174 mq., piano 2, rendita 161,75 €, Strada Grangia s.n.c., piano 2.

intestato a:

xx, proprietario per 1/1

Coerenze: Fg. 24 mappale 78 sub. 2, vuoto su mappale n.136, vuoto su mappale n.1482, vuoto su mappale n. 251, vuoto su mappale 77.

I corpi A e B hanno in comune tra di loro e con l'immobile adiacente (Fg. 24 mappale 78 sub. 2) il cortile antistante l'immobile e la scala che serve e divide le due proprietà, entrambi identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 24 mappale 78 sub.1 (bene comune non censibile).

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso magazzino / locale di deposito sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia - Cascina Soprana s.n.c., piano T-1.

Posto al piano terreno e primo, risulta composto da 4 locali di sgombero: due al piano terreno e due al piano primo. L'accesso ai locali posti al primo piano avviene, per quello più piccolo, passando dal balcone del mappale 78 sub.4, mentre per quello più grande non è presente un accesso diretto, ma occorre dotarsi di una scala a pioli.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **100** mq.

Il fabbricato, già censito al C.T. al fg. 24 mappale 162, come porzione di fabbricato rurale senza estensione, è stato oggetto di variazione catastale (a seguito di presentazione di Tipo Mappale prot. n. CN0066735 del 10/05/2016) dal momento che, avendo perso i requisiti di ruralità, deve essere dichiarato al catasto edilizio urbano¹.

Pertanto, risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 1482 sub. 1, categoria C/2, classe 1, 82 mq., piano T-1, rendita € 76,23, Strada Grangia s. n. c., piano T-1.

intestato a:

xx, proprietario per 1000/1000

Coerenze: Fg.24 mappale 78, Fg.24 mappale n.136, Fg.24 mappale n.163, Fg.24 mappale n. 251.

Dalla visura catastale risulta che l'immobile ha diritto alla corte numero 136 del foglio 24 ed al passaggio sul terreno identificato al fg.24 mappale 161.

- D.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato adibito a sgombero sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia - Cascina Soprana, s.n.c., piano 1.

Risulta composto da 2 locali di sgombero al piano primo. L'accesso ai locali avviene, mediante una scala che serve anche l'immobile identificato al Fg. 24 mappale 1471 sub.1.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **60** mq. (esclusa la scala).

Il fabbricato, già censito al C.T. al fg. 24 mappale 163 sub. 2, come porzione di fabbricato rurale senza estensione, è stato oggetto di variazione catastale (a seguito di presentazione di Tipo Mappale prot. n. CN0066735 del 10/05/2016) dal momento che, avendo perso i requisiti di ruralità, deve essere dichiarato al catasto edilizio urbano².

Pertanto, risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 163 sub. 1, categoria C/2, classe 1, 46 mq., piano 1, rendita € 42,76, Strada Grangia s.n.c., piano 1.

intestato a:

xx, proprietario per 1/1.

¹ Con l'entrata in vigore dell'IMU sperimentale prevista all'art. 13 del D.L. 201/2011, i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni dovevano essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012.

² Con l'entrata in vigore dell'IMU sperimentale prevista all'art. 13 del D.L. 201/2011, i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni dovevano essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012.

Coerenze: Fg.24 mappale 1482, vuoto su Fg.24 mappale n.136, Fg.24 mappale n.1471, vuoto su parte del Fg.24 mappale 161, vuoto su parte del Fg.24 mappale n. 251.

Dalla visura catastale risulta che l'immobile ha diritto alla corte numero 136 del foglio 24 ed al passaggio sul terreno identificato al fg.24 mappale 16.

Si precisa che inseguito alla variazione catastale, al Catasto terreni, l'immobile rimarrà iscritto come Fg.24 mappale 163 sub. 2, mentre al Catasto fabbricati sarà individuato come sub. 1 del mappale 163 del foglio 24.

- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia - Cascina Soprana, s.n.c., piano T.
Posto al piano terreno risulta essere un portico aperto su tre lati, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **150** mq.

Il fabbricato, già censito al C.T. al fg. 24 mappale 166, come fabbricato rurale di 1 are e 78 ca, è stato oggetto di variazione catastale (a seguito di presentazione di Tipo Mappale prot. n. CN0066735 del 10/05/2016) dal momento che, avendo perso i requisiti di ruralità, deve essere dichiarato al catasto edilizio urbano³.
Pertanto, risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 1483 sub. 1, categoria C/7, classe 1, 147 mq., piano T, rendita € 46,31, Strada Grangia, piano T.

intestato a:

xx, proprietario per 1000/1000

Coerenze: Fg.24 mappale 136, Fg.24 mappale n.1470, Fg.24 mappale n.253, Fg.24 mappale n. 1469.

Dalla visura catastale risulta che l'immobile ha diritto alla corte numero 136 del foglio 24 ed al passaggio sul terreno identificato al fg.24 mappale 161.

- F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di TERRENO sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia- Cascina Soprana.
Terreno adiacente al Fg. 24 mappali n. 78 (CORPI A e B), 1482 (CORPO C) e parte del mappale 163 del Fg.24 (CORPO D)

Il terreno risulta censito al C.T. al fg. 24 mappale 251 come segue:

- foglio 24 mappale 251, incolt ster, 2 are 57 ca. di consistenza, senza reddito.

intestato a:

xx, proprietario per 1000/1000

Coerenze: Fg.24 mappale 77, Fg.24 mappale n.78, Fg.24 mappale n.1482, Fg.24 mappale n. 163 parte, Fg.24 mappale 161, Fg. 24 mappale n.1461, Fg.24 mappale 76,

³ Con l'entrata in vigore dell'IMU sperimentale prevista all'art. 13 del D.L. 201/2011, i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni dovevano essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012.

- G.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di TERRENO, sito in Scarnafigi (Cuneo), Via Cascina Soprana.
Terreno adiacente al Fg. 24 mappale n. 1483 (CORPO E).

Il terreno risulta censito al C.T. al fg. 24 mappale 253 come segue:

- foglio 24 mappale 253, incolt ster, 45 ca. di consistenza, senza reddito.

intestato a:

xx, proprietario per 1000/1000

Coerenze: Fg.24 mappale n.1483, Fg.24 mappale n.1470, Fg.24 mappale n. 252, Fg.24 mappale 300, Fg.24 mappale 1459, Fg. 24 mappale n.161.

N.B.: Viste le caratteristiche storico-architettoniche dei corpi A, B, C, D ed E (storico cascinale rurale) e, tenuto conto che:

- l'accesso a tali corpi è comune,
- tutti si affaccio sulla corte comune (fg. 24 mappale 136);
- i terreni (corpi F e G) sono di dimensioni e valore ridotti e sono adiacenti agli immobili;
- l'immobile oggetto di esecuzione è formato da un ulteriore subalterno che costituisce un'altra unità abitativa e che, secondo quanto stabilito dalle norme di attuazione del P.R.G.C. (art. 26 – Aree destinate a produzione agricola- Zona "E", al paragrafo "Recupero degli edifici esistenti non connessi con l'attività agricola", al punto "4": "*gli interventi di ristrutturazione potranno portare alla realizzazione di un massimo di due unità abitative, ammettendosi per eventuali volumetrie residue esclusivamente destinazioni accessorie; in presenza di più di due unità abitative è ammesso esclusivamente il recupero del numero delle unità abitative esistenti, ammettendosi per eventuali volumetrie residue esclusivamente destinazioni accessorie*") non sarebbe possibile costituire ulteriori unità abitative,

si è ritenuto opportuno formare un lotto unico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola.

Il lotto dista 2,5 km. dal centro di Scarnafigi (Municipio).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

I principali centri limitrofi sono Saluzzo (a circa 8,5 Km.), Cuneo (a circa 40 Km.) ,Torino (a circa 60 km.).

3. STATO DI POSSESSO:

XX,
proprietario per 1/1 per quanto concerne i CORPI A, B e D.

XX,
proprietario per 1000/1000 per quanto concerne i CORPI C,E e F.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a firma di Notaio Bonanno Carlo in data 03/01/2003 al n. 42376 di Repertorio, iscritta a Saluzzo in data 09/01/2003 ai nn. 204/21. importo ipoteca: 700.000,00 €
importo capitale: 350.000,00 €
Grava il foglio 24 mappale 78 sub. 4-5 (CORPI A e B) oltre ad altro.
A margine risulta l'annotamento nn. 1195/82 del 12/02/2003 EROGAZIONE A SALDO.

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** a firma di Notaio Siffredi Alberto in data 29/05/2009 al n. 272742/37979 di Repertorio, iscritta a Saluzzo in data 08/06/2009 ai nn. 4227 del Registro Generale e 590 del Registro Particolare. importo ipoteca: 260.000,00 €
importo capitale: 130.000,00 €
Grava il foglio 24 mappale 78 sub. 4-5 (CORPI A e B), mappali 162 (CORPO C), 163 sub.2 (CORPO D), 166 (CORPO E), 251 (CORPO F), 253 (CORPO G), oltre ad altro.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a firma di TRIBUNALE DI VERONA in data 31/05/2010 al nn.2294/2010 di Repertorio, iscritta a Saluzzo in data 27/06/2012 ai nn. 4274 del Registro Generale e 474 del Registro Particolare. importo ipoteca: 30.000,00 €
importo capitale: 23.304,86 €
Grava il foglio 24 mappale 78 sub. 4-5 (CORPI A e B), mappali 162 (CORPO C), 163 sub.2 (CORPO D), 166 (CORPO E), 251 (CORPO F), 253 (CORPO G), oltre ad altro.

Ipoteca volontaria a garanzia di debiti pregressi a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a firma di Notaio Siffredi Alberto in data 07/12/2012 al n. 280324/43042 di Repertorio, iscritta a Saluzzo in data 18/12/2012 ai nn. 8054 del Registro Generale e 864 del Registro Particolare. importo ipoteca: 115.000,00 €
importo capitale: 100.963,75 €
Grava il foglio 24 mappale 78 sub. 4-5 (CORPI A e B), mappali 162 (CORPO C), 163 sub.2 (CORPO D), 166 (CORPO E), 251 (CORPO F), 253 (CORPO G), oltre ad altro.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a firma di TRIBUNALE DI MANTOVA in data 25/02/2013 al n.378 di Repertorio, iscritta a Saluzzo in data 28/07/2014 ai nn. 5030 del Registro Generale e 507 del Registro Particolare. importo ipoteca: 15.000,00 €
importo capitale: 6.834,56 €
Grava il foglio 24 mappale 78 sub. 4-5 (CORPI A e B), mappali 162 (CORPO C), 163 sub.2 (CORPO D), 166 (CORPO E), 251 (CORPO F), 253 (CORPO G), oltre ad altro.

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a firma di TRIBUNALE DI CUNEO in data 02/12/2014 al n. di Repertorio 4440 trascritto a Saluzzo in data 09/01/2015 ai nn. 100 del Registro Generale e 82 del Registro Particolare.

Grava il foglio 24 mappale 78 sub. 4-5 (CORPI A e B), mappali 162 (CORPO C), 163 sub.2 (CORPO D), 166 (CORPO E), 251 (CORPO F), 253 (CORPO G), oltre ad altro.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2.5 **Servitù**

Costituzione di servitù trascritta presso la Conservatoria di Saluzzo il 17 ottobre 1983 nn. 5008/4064, scrittura privata ad autentica Notaio Tullio Silvestri n.12033 di repertorio del 20 settembre 1983, con la quale si riconosce alla proprietà confinante il diritto a costruire sul confine dei mappali 253 e 166 o comunque a distanza dal confine inferiore a metri lineari 5 e con cui si stabilisce una servitù di passo a favore del mappale 253 *da esercitarsi con ogni mezzo per un'ampiezza di metri lineari 2 attraverso la tettoia distinta al fg. 24 n°167 [...]*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale**

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia*

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Scarnafigi, è emersa una sola pratica edilizia relativa al piano terreno del CORPO A:
Pratica ed. 2/93 presentata in data 28/01/1993, prot. n. 203 relativa ad opere interne.

Dalle operazioni di confronto delle opere realizzate con gli elaborati tecnici di progetto allegati alla pratica edilizia suddetta sono state riscontrate alcune difformità, alcune riconducibili ad imprecisioni grafiche altre più rilevanti:

1. nella cucina è presente una tramezzo posto a circa un metro dal muro confinante con la cantina che riduce le dimensioni della cucina e crea una sorta di intercapedine/disimpegno tra questa, la cantina ed il ripostiglio/sottoscala, non indicato negli elaborati grafici. Inoltre, è presente una porta che la mette in comunicazione diretta con la scala adiacente che sui disegni di progetto non è indicata;
2. la posizione di alcuni tramezzi interni non corrisponde a quanto riportato sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sopra riportate risultano regolarizzabili mediante la presentazione di una S.C.I.A./D.I.A. in sanatoria.

Considerando che tali interventi edilizi realizzati in difformità ai provvedimenti autorizzativi rilasciati, non producono aumento del numero di unità immobiliari, non costituiscono un aumento di superficie minimo, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e non producono aumento del valore venale dell'immobile, si ritiene applicabile quale oblazione la sanzione minima (pari a 516 euro) a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria per la pratica in sanatoria (circa 52,00 euro).

Pertanto gli oneri per la regolarizzazione risultano essere:

Oblazione: 516,00 € per difformità interne

Diritti di segreteria: 52,00 €

Oneri del tecnico per redazione pratica (IVA e c.i. compresi): 600,00 circa

Oneri totali: **circa 1.168,00 €**

Giudice: D.ssa Natalia Fiorello
Perito: Arch. Stefania Rovera

4.3.2. Conformità catastale:

CORPI A e B

Si rileva la corrispondenza tra lo stato attuale dei cespiti oggetto di relazione con quanto rappresentato nelle relative schede catastali, dal momento che è stata presentata una pratica di variazione catastale prot . n. CN0132720 in atti dal 26/08/2016.

CORPO C,D,E

Si rileva la corrispondenza tra lo stato attuale dei cespiti oggetto di relazione con quanto rappresentato nelle relative schede catastali, dal momento che è stata presentata una pratica di accatastamento prot. n. CN0075447 in atti dal 25/05/2016.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XX, proprietario per l'intero, dal 08/02/1994 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio Quaglia Elio in data 08/02/1994 ai nn. 10824 del Repertorio e 1781 della Raccolta, registrato a Saluzzo il 22/02/1994 al n.269, trascritto a Saluzzo in data 15/02/1994 ai nn. 1212 del Registro Generale e 952 del Registro Particolare.

6.2 Precedenti proprietari:

XX, proprietarie fino al 08/02/1994.

7. PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia n.2/93 per l'esecuzione di opere interne. (Prot. 203 presentata in data 20/01/1993)
La pratica è riferita limitatamente al Fg. 24 n.78 sub. 4 (CORPO A parte).

Descrizione di **fabbricato** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato adibito a sgombero sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia - Cascina Soprana, s.n.c., piano 1.

Posto al piano primo, risulta composto da 2 locali di sgombero. L'accesso ai locali avviene, mediante una scala che serve anche l'immobile identificato al Fg. 24 mappale 1471 sub.1.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **60** mq. (esclusa la scala).

L'immobile si trova in **PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE : copertura fatiscente, pericolante e con pericolo di crollo.**

Il fabbricato, già censito al C.T. al fg. 24 mappale 163 sub. 2, come porzione di fabbricato rurale senza estensione, è stato oggetto di variazione catastale (a seguito di presentazione di Tipo Mappale prot. n. CN0066735 del 10/05/2016) dal momento che, avendo perso i requisiti di ruralità, deve essere dichiarato al catasto edilizio urbano⁵.

Pertanto, risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 163 sub. 1, categoria C/2, classe 1, 46 mq., piano 1, rendita € 42,76, Strada Grangia s.n.c., piano 1.

Intestato a:

XX, proprietario per 1/1

Coerenze: Fg.24 mappale 1482, vuoto su Fg.24 mappale n.136, Fg.24 mappale n.1471, vuoto su parte del Fg.24 mappale 161, vuoto su parte del Fg.24 mappale n. 251.

Si precisa che inseguito alla variazione catastale, al Catasto terreni, l'immobile rimarrà iscritto come Fg.24 mappale 163 sub. 2, mentre al Catasto fabbricati sarà individuato come sub. 1 del mappale 163 del foglio 24.

L'immobile ha diritto alla corte numero 136 del foglio 24 ed al passaggio sul terreno identificato al fg.24 mappale 161.

Superficie catastale = 63 mq.

Caratteristiche descrittive

Strutture verticali :	muratura in mattoni pieni
Copertura:	piccola e grossa orditura in legno, manto di copertura in coppi. Pessimo stato di conservazione
Pavimenti:	battuto di cemento
Serramenti:	non presenti
Impianti:	non presente

⁵ Con l'entrata in vigore dell'IMU sperimentale prevista all'art. 13 del D.L. 201/2011, i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni dovevano essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012.

Descrizione di **terreno** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di TERRENO sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia- Cascina Soprana.

Terreno adiacente al Fg. 24 mappale n. 78 (CORPI A e B), 1482 (CORPO C) e parte del mappale 163 del Fg.24 (CORPO D)

Il terreno risulta censito al C.T. al fg. 24 mappale 251 come segue:

- foglio 24 mappale 251, incolt ster, 2 are 57 ca. di consistenza, senza reddito.

Intestato a:

XX, proprietario per 1000/1000

Coerenze: Fg.24 mappale n.78, Fg.24 mappale n.1482, Fg.24 mappale n. 163 parte, Fg.24 mappale 161, Fg. 24 mappale n.1461, Fg.24 mappale 76

Descrizione di **terreno** di cui al punto **G**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di TERRENO, sito in Scarnafigi (Cuneo), Via Cascina Soprana. Terreno adiacente al Fg. 24 mappale n. 1483 (CORPO E).

Il terreno risulta censito al C.T. al fg. 24 mappale 253 come segue:

- foglio 24 mappale 253, incolt ster, 45 ca. di consistenza, senza reddito.

intestato a:

XX, proprietario per 1000/1000

Coerenze: Fg.24 mappale n.1483, Fg.24 mappale n.1470, Fg.24 mappale n. 252, Fg.24 mappale 300, Fg.24 mappale 1459, Fg. 24 mappale n.161.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Si ritiene di stimare l'immobile effettuando una valutazione ponderata tra una stima "a vista" ed una stima mediante il "criterio del Valore Normale".

La valutazione "a vista" si basa su indagini di mercato, sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili e tiene conto dell'appetibilità del bene sul mercato attuale segnato da una profonda crisi, delle aree di pertinenza e in particolar modo dell'ubicazione dei beni (borgata).

La valutazione mediante il criterio del Valore Normale (Provvedimento Agenzie delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Ser. Gen. N. 182 del 07 Agosto 2007) consiste nell'individuazione periodica, a cura dell'Amministrazione Finanziaria, dei criteri e principi volti alla determinazione di un valore che potremmo definire "di mercato".

Il tutto attribuendo valori prudenziali, quindi la stima complessiva e ponderata viene resa tenendo conto dei fattori oggettivi dell'immobile, del loro stato interno ed esterno, della loro ubicazione nonché della situazione urbanistica ed edilizia.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Scarnafigi.

8.3. Valutazione corpi**CORPO A****VALUTAZIONE "A VISTA"**

Valore TOTALE=	180.000,00 €
Valore diritto e quota (1/1)=	180.000,00 €

VALUTAZIONE METODO VALORE NORMALE

Nel calcolo del valore normale degli immobili residenziali il valore normale dell'immobile è posto pari al prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale dell'immobile; il valore unitario è calcolato in base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e a coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Il valore normale è quindi un valore convenzionale che si calcola considerando una quotazione base e una serie di coefficienti moltiplicatori.

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

La superficie catastale è quella risultante dal Certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Valore unitario: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

Il Val OMI min e il Valore OMI max indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e con riguardo al periodo di riferimento.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie), K2 (livello di piano).

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

Valore unitario (abitazioni civili): $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

dove $K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0 + 3 \times 0,3) / 4 = 0,225$

$$700 + (1000 - 700) \times 0,225 = 767,50 \text{ €/mq.}$$

A cui deve essere applicato un coefficiente di deprezzamento per vetustà, obsolescenza e crisi congiunturale = 0,7

$$767,50 \text{ €/mq} \times 0,7 = 537,25 \text{ €/mq}$$

Dal momento che la parte adibita a sgombero risulta in pessimo stato di conservazione si ritiene necessario applicare, relativamente a tale porzione, un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari a 0,8

$$537,25 \text{ €/mq} \times 0,8 = 429,80 \text{ €/mq}$$

Superficie catastale residenziale + cantine + balconi = 250,80 mq.
(Calcolata ai sensi dell' Allegato C al D.P.R. 138/98)

Superficie catastale sgomberi = 60,00 mq.

Valore normale = $(537,25 \text{ €/mq} \times 250,80 \text{ mq.}) + (429,80 \text{ €/mq} \times 60,00)$	160.530,30 €
Valore diritto e quota (1/1) =	160.530,30 €

VALORE MEDIO DIRITTO E QUOTA(1/1)

$(180.000,00 \text{ €} + 160.530,30 \text{ €}) / 2 = 170.265,15 \text{ €}$

arrotondato a **170.000,00 €**

CORPO B**VALUTAZIONE " A VISTA"**

Valore TOTALE=	35.000,00 €
Valore diritto e quota (1/1)=	35.000,00 €

VALUTAZIONE METODO VALORE NORMALE

Nel calcolo del valore normale degli immobili residenziali il valore normale dell'immobile è posto pari al prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale dell'immobile; il valore unitario è calcolato in base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e a coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Il valore normale è quindi un valore convenzionale che si calcola considerando una quotazione base e una serie di coefficienti moltiplicatori.

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

La superficie catastale è quella risultante dal Certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Valore unitario: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

Il Val OMI min e il Valore OMI max indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e con riguardo al periodo di riferimento.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie), K2 (livello di piano).

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

Valore unitario (abitazioni civili): $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

dove $K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,6$

Non essendo un valore Omi per questa categoria, si utilizza quello relativo ai box e gli si applica un coefficiente di riduzione riferito alla superficie catastale pari a 0,5

$$350 + (500 - 350) \times 0,6 = 440 \text{ €/mq.}$$

A cui deve essere applicato un coefficiente di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza = 0,7

$$440 \text{ €/mq.} \times 0,7 = 308,00 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Superficie catastale} = 234 \times 0,5 = 117 \text{ mq.}$$

Valore normale= $308,00 \text{ €/mq} \times 117 \text{ mq.}$	36.036,00 €
--	-------------

Valore diritto e quota (1/1) =	36.036,00 €
--------------------------------	-------------

VALORE MEDIO DIRITTO E QUOTA(1/1)

$$(35.000,00 \text{ €} + 36.036,00 \text{ €}) / 2 = 35.518,00 \text{ €}$$

arrotondato a **36.000,00 €**

CORPO C**VALUTAZIONE " A VISTA"**

Valore TOTALE=	20.000,00 €
Valore diritto e quota (1000/1000)=	20.000,00 €

VALUTAZIONE METODO VALORE NORMALE

Nel calcolo del valore normale degli immobili residenziali il valore normale dell'immobile è posto pari al prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale dell'immobile; il valore unitario è calcolato in base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e a coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Il valore normale è quindi un valore convenzionale che si calcola considerando una quotazione base e una serie di coefficienti moltiplicatori.

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

La superficie catastale è quella risultante dal Certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Valore unitario: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

Il Val OMI min e il Valore OMI max indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e con riguardo al periodo di riferimento.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie), K2 (livello di piano).

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

Valore unitario: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

dove $K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,3) / 4 = 0,35$

Non essendo un valore Omi per questa categoria, si utilizza quello relativo ai box e gli si applica un coefficiente di riduzione riferito alla superficie catastale pari a 0,5

$350 + (500 - 350) \times 0,35 = 402,5 \text{ €/mq.}$

A cui deve essere applicato un coefficiente di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza = 0,7

$402,5 \text{ €/mq.} \times 0,7 = 281,75 \text{ €/mq.}$

Superficie catastale = $104 \text{ mq.} \times 0,5 = 52 \text{ mq.}$

Valore normale = $281,75 \text{ €/mq} \times 52 \text{ mq.} =$	14.651,00 €
--	-------------

Valore diritto e quota (1000/1000) . =	14.651,00 €
--	-------------

VALORE MEDIO DIRITTO E QUOTA(1/1)

$(20.000,00 \text{ €} + 14.087,50 \text{ €}) / 2 = 17.325,5 \text{ €}$

arrotondato a **17.000,00 €**

CORPO D**VALUTAZIONE " A VISTA"**

Valore TOTALE=	10.000,00 €
Valore diritto e quota (1/1)=	10.000,00 €

VALUTAZIONE METODO VALORE NORMALE

Nel calcolo del valore normale degli immobili residenziali il valore normale dell'immobile è posto pari al prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale dell'immobile; il valore unitario è calcolato in base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e a coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Il valore normale è quindi un valore convenzionale che si calcola considerando una quotazione base e una serie di coefficienti moltiplicatori.

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

La superficie catastale è quella risultante dal Certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Valore unitario: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

Il Val OMI min e il Valore OMI max indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e con riguardo al periodo di riferimento.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie), K2 (livello di piano).

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

Valore unitario: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

dove $K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,8 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,5$

Non essendo un valore Omi per questa categoria, si utilizza quello relativo ai box e gli si applica un coefficiente di riduzione riferito alla superficie catastale pari a 0,5

$350 + (500 - 350) \times 0,5 = 425 \text{ €/mq.}$

A cui deve essere applicato un coefficiente di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza = 0,7

$425 \text{ €/mq.} \times 0,7 = 297,50 \text{ €/mq.}$

Superficie catastale = $68 \text{ mq.} \times 0,50 = 34 \text{ mq.}$

Valore normale = $297,50 \text{ €/mq} \times 34 \text{ mq}$	10.115,00 €
---	-------------

Valore diritto e quota (1/1) =	10.115,00 €
--------------------------------	-------------

VALORE MEDIO DIRITTO E QUOTA(1/1)

$(10.000,00 \text{ €} + 10.115,00 \text{ €}) / 2 = 10.057,50 \text{ €}$

arrotondato a **10.000,00 €**

CORPO E**VALUTAZIONE " A VISTA"**

Valore TOTALE= 20.000,00 €
 Valore diritto e quota (1000/1000)= 20.000,00 €

VALUTAZIONE METODO VALORE NORMALE

Nel calcolo del valore normale degli immobili residenziali il valore normale dell'immobile è posto pari al prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale dell'immobile; il valore unitario è calcolato in base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e a coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Il valore normale è quindi un valore convenzionale che si calcola considerando una quotazione base e una serie di coefficienti moltiplicatori.

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

La superficie catastale è quella risultante dal Certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Valore unitario: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

Il Val OMI min e il Valore OMI max indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e con riguardo al periodo di riferimento.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie), K2 (livello di piano).

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

Valore unitario: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

dove $K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,225$

Non essendo un valore Omi per questa categoria, si utilizza quello relativo ai box e gli si applica un coefficiente di riduzione riferito alla superficie catastale pari a 0,5

$350 + (500 - 350) \times 0,225 = 383,75 \text{ €/mq.}$

A cui deve essere applicato un coefficiente di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza = 0,7

$383,75 \text{ €/mq.} \times 0,7 = 268,625 \text{ €/mq.}$

Superficie catastale = $161 \text{ mq.} \times 0,50 = 80,5 \text{ mq.}$

Valore normale = $268,625 \text{ €/mq} \times 80,5 \text{ mq.} = 21.624,31 \text{ €}$

Valore diritto e quota (1000/1000) = 21.624,31 €

VALORE MEDIO DIRITTO E QUOTA(1/1)

$(20.000,00 \text{ €} + 21.624,31 \text{ €}) / 2 = 20.812,16 \text{ €}$

arrotondato a **20.800,00 €**

Per il CORPO F e per il CORPO G, trattandosi di terreni di esigua entità, senza rendita agraria e strettamente connessi con gli immobili confinanti oggetto di perizia, il loro valore si intende già conteggiato all'interno del valore dei corpi A e B per quanto riguarda il corpo F e del corpo E per quanto concerne il corpo G.

VALORE TOTALE CORPO A + CORPO B + CORPO C + CORPO D + C CORPO E + CORPO F + CORPO G DIRITTO E QUOTA(1/1) =

170.000,00 € + 36.000,00 € + 17.000,00 € + 10.000,00 € + 20.800,00 € = 253.800,00 €

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 38.070,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.168,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 215.730,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 214.562,00

arrotondato a

€ 215.000,00

Il perito
Architetto Stefania ROVERA

Giudice: D.ssa Natalia Fiorello
Perito: Arch. Stefania Rovera